

**Lotto n. 11 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Via Oberdan n.26**  
**(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)**



Descrizione immobile: **Fabbricato ad uso deposito**

Superficie catastale fabbricati (circa) mq. = **12,00 (PT)**  
Volumetria esistente (circa) mc. = **32,00**  
Volumetria residua mc. = **Non risultano ulteriori  
potenzialità edificatorie**

Destinazione urbanistica **Centro Storico – Zona A1**

Classe Energetica n.d.

Dati catastali N.C.E.U. Fg. 15 - Part. 35 - Sub. 2  
Categoria catastale C/06

N. Cespite stato patrimoniale 122002900003 (fabbricato)  
122005604318 (area di sedime)

Intestazione: **Regione Autonoma della Sardegna**

Destinazione d’uso attuale: Inutilizzato - Libero

Stato di conservazione: Scadente

☒ Immobile disponibile

☐ Immobile non disponibile

Importo a base d’asta = € 3.020,00 (euro tremilaventi/00)

Note varie



**Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26  
(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)

☐ **INFORMAZIONI SUL BENE**

L'immobile, distinto nel N.C.E.U. al foglio 15 Particella 35 Subalterno 2, fa parte di un complesso edilizio più ampio comprendente 5 garage denominato "Autorimesse, Loc. Centro Colonico Ala Birdis".

È ubicato nel centro urbano del Comune di Arborea in via Oberdan n. 26.

L'immobile del presente Lotto risulta libero e classificato catastalmente in Cat. C/06 "Garage - autorimesse".

☐ **CONSISTENZA e SUPERFICI**

1. Consistenza catastale .....mq. 12,00

2. Superfici - altezze - volumi

▪ Superficie fabbricata di circa.....mq. 12,00

▪ Altezza media fabbricato.....m. 2,70

▪ Volume complessivo circa.....mc. 32,00



**Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26  
**(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)**

**❑ DESCRIZIONE BENE**

Dalle verifiche condotte, risulta che la datazione di costruzione dell'immobile in oggetto sia presumibilmente riferibile al 1925.

L'immobile è costituito da un unico piano fuori terra dell'altezza media di m. 2,70. Ha una struttura portante verticale in pietrame con copertura lignea a doppia falda spiovente. La falda di copertura sulla via Oberdan presenta un manto in tegole marsigliesi, mentre la falda opposta è in lastre di cemento amianto. L'intradosso della copertura, così come il sistema di orditura ligneo della stessa, è per larga parte mancante. Sono presenti visibili fenomeni di degrado da umidità di risalita sulle pareti perimetrali e di infiltrazione di acque piovane dalla copertura. La pavimentazione in malta cementizia è in forte stato di degrado. È presente un unico portone di accesso in legno sul prospetto principale.

L'intera costruzione si trova in una situazione di evidente degrado e di abbandono, dovuta tanto agli agenti atmosferici, quanto alla mancata manutenzione dell'immobile, che, protrattasi nel tempo, ha favorito un lento ma inesorabile decadimento dell'intera struttura. Anche gli altri depositi del medesimo fabbricato versano nelle medesime condizioni di conservazione.



**Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26  
(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)

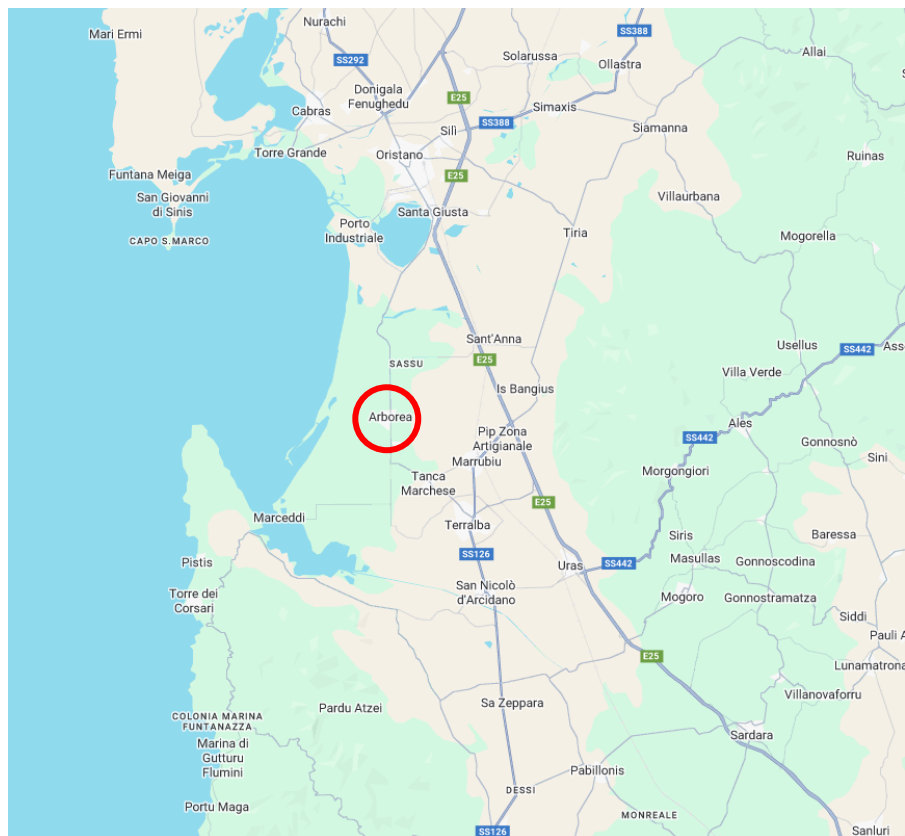


Figura 2 - Inquadramento geografico

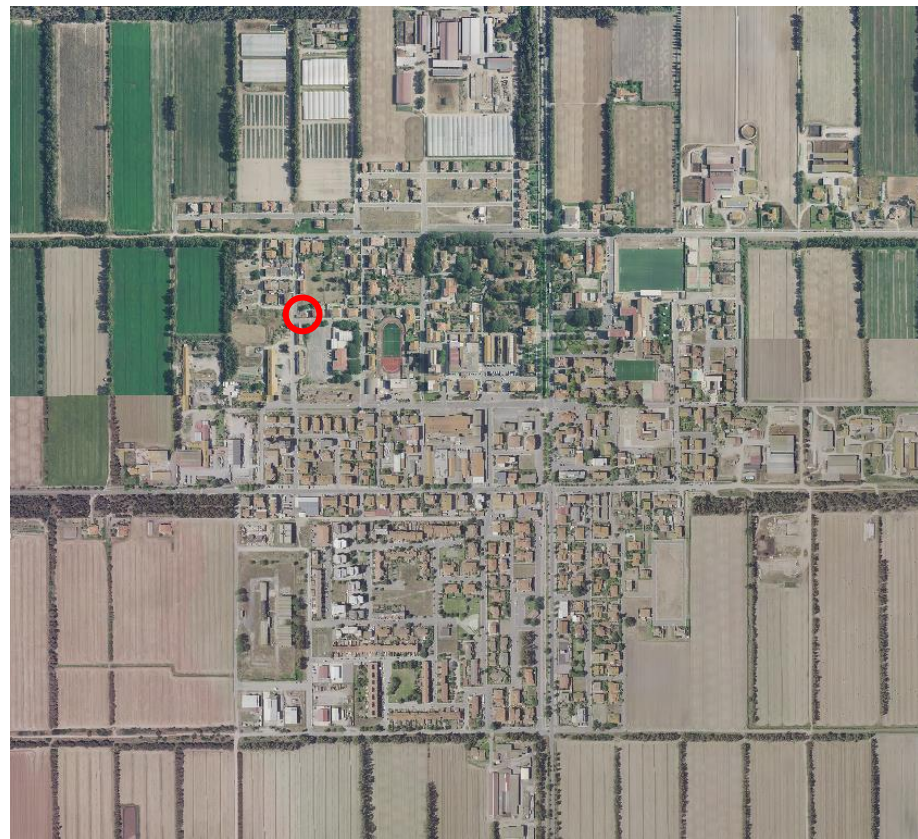


Figura 1 - Localizzazione del magazzino nel centro abitato su ortofoto



REGIONE AUTONOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano



# **Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26 (Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)

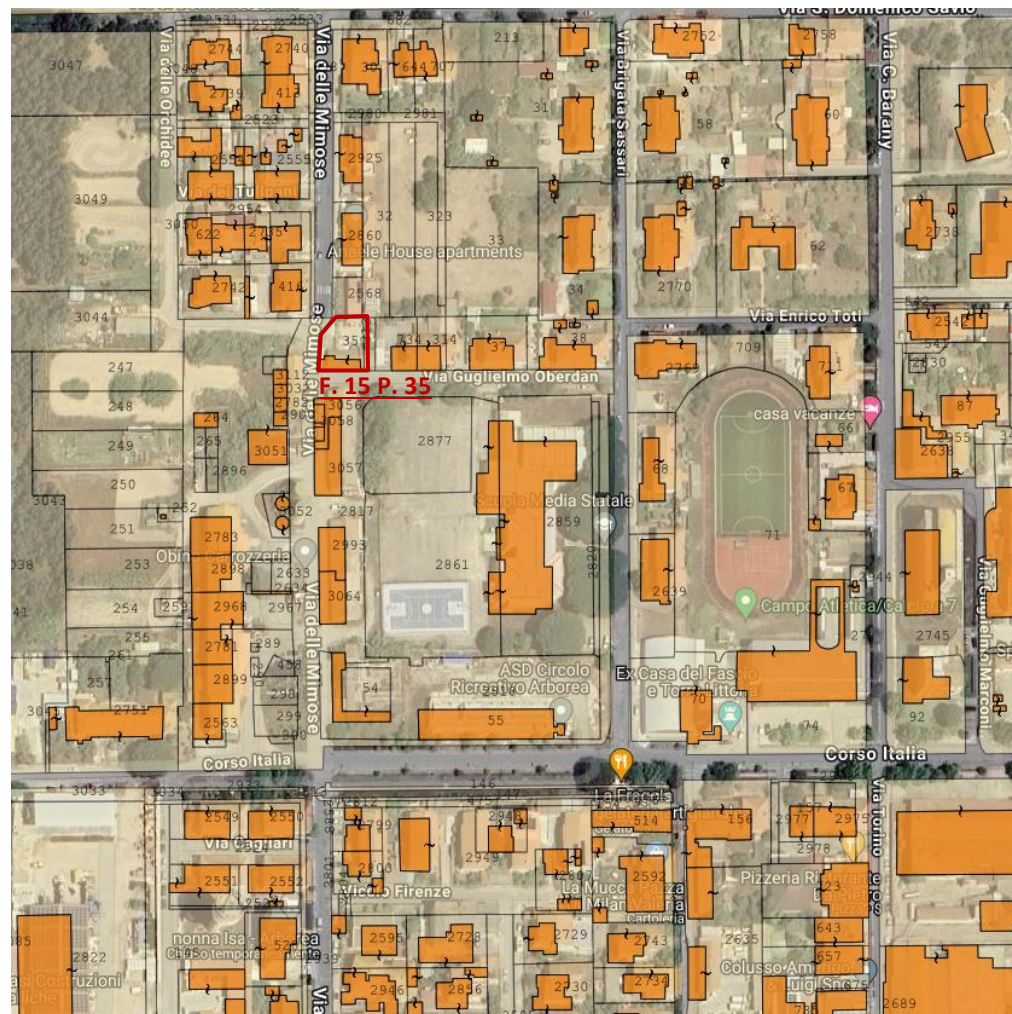


Figura 3 - Planimetria Catastale su Aerofotogrammetrico (Sito ForMaps)

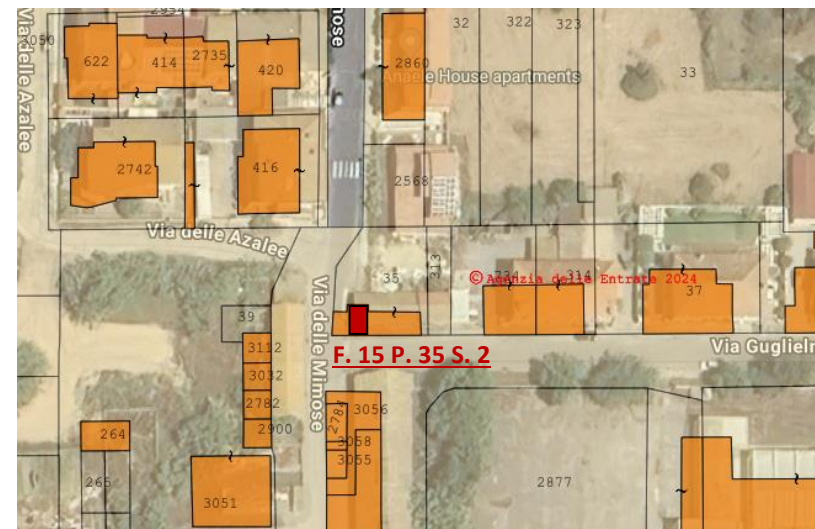


Figura 4 - Planimetria Catastale su Aerofotogrammetrico (Sito ForMaps)

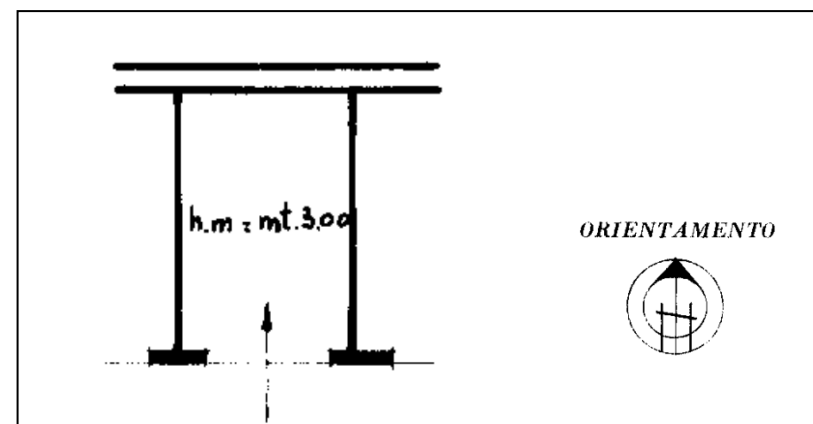


Figura 5 – Planimetria catastale immobile



REGIONE AUTÒNOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

**Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26  
**(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)**

**❑ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI**

Nel vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** del Comune di ARBOREA l'immobile ricade in zona *"A1 - Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico e architettonico - Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico"*.

Nella zona A valgono le norme tecniche di attuazione del **Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.)**. Le condizioni urbanistiche/edificatorie, previste per l'immobile, sono definite nel PPCS del Comune di ARBOREA con i contenuti di cui alla scheda afferente il fabbricato n. 6.

Il cespite ricade nell'ambito di paesaggio *"09 - Golfo di Oristano"* del **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (P.P.R.)** e precisamente all'interno delle Aree della Bonifica (Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c 8 / Aree della Bonifica Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c. 8).

Altre prescrizioni per il territorio individuate dalla pianificazione sovracomunale sono le seguenti:

- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev.2023: Rg0 / Rischio idraulico nullo.
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev.2023: VD4 / Danno potenziale molto elevato.





**Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26  
(Fig. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)

**❑ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI**

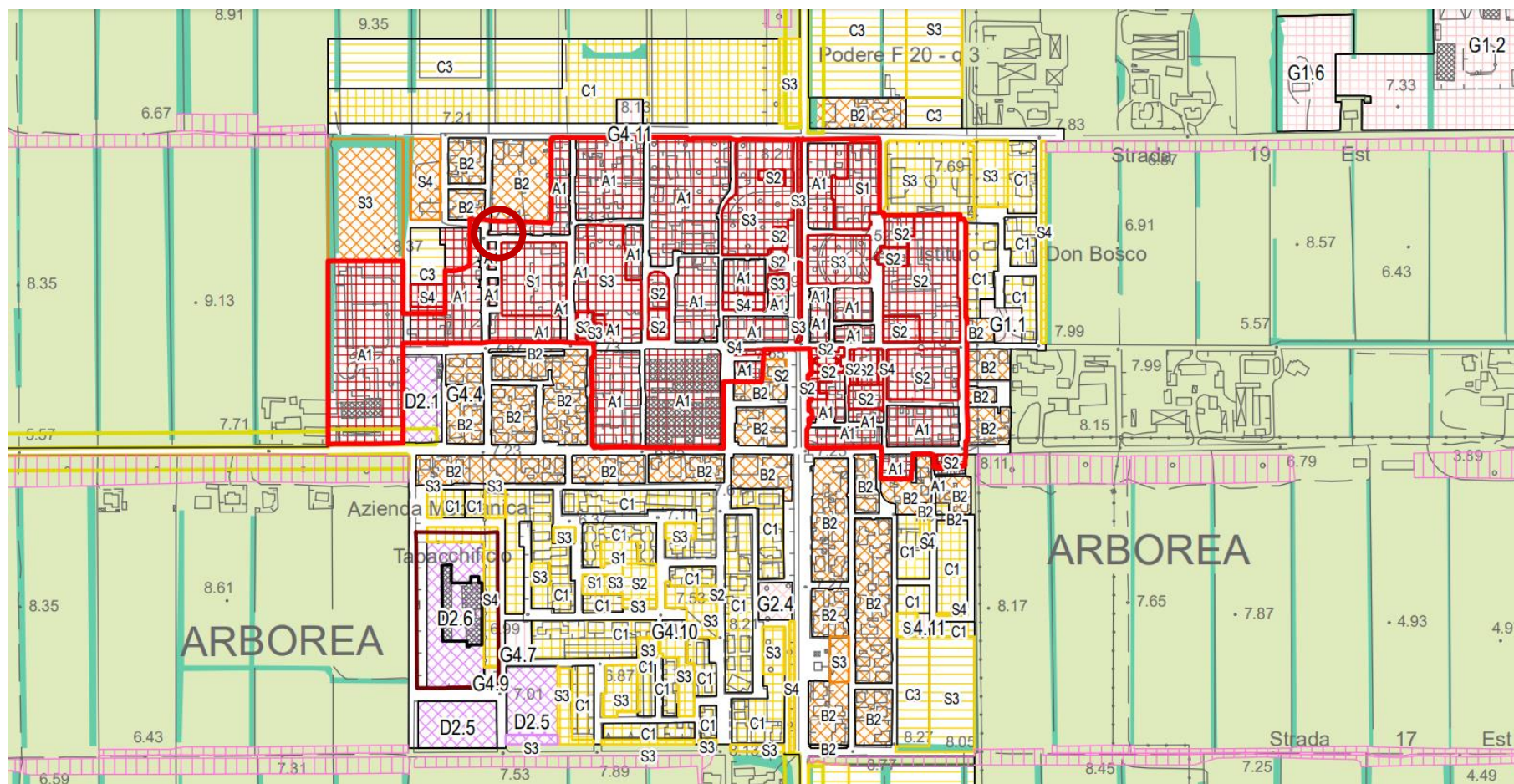


Figura 5 - Stralcio PUC Comune di Arborea - Zona urbanistica A1





**Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26  
(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)

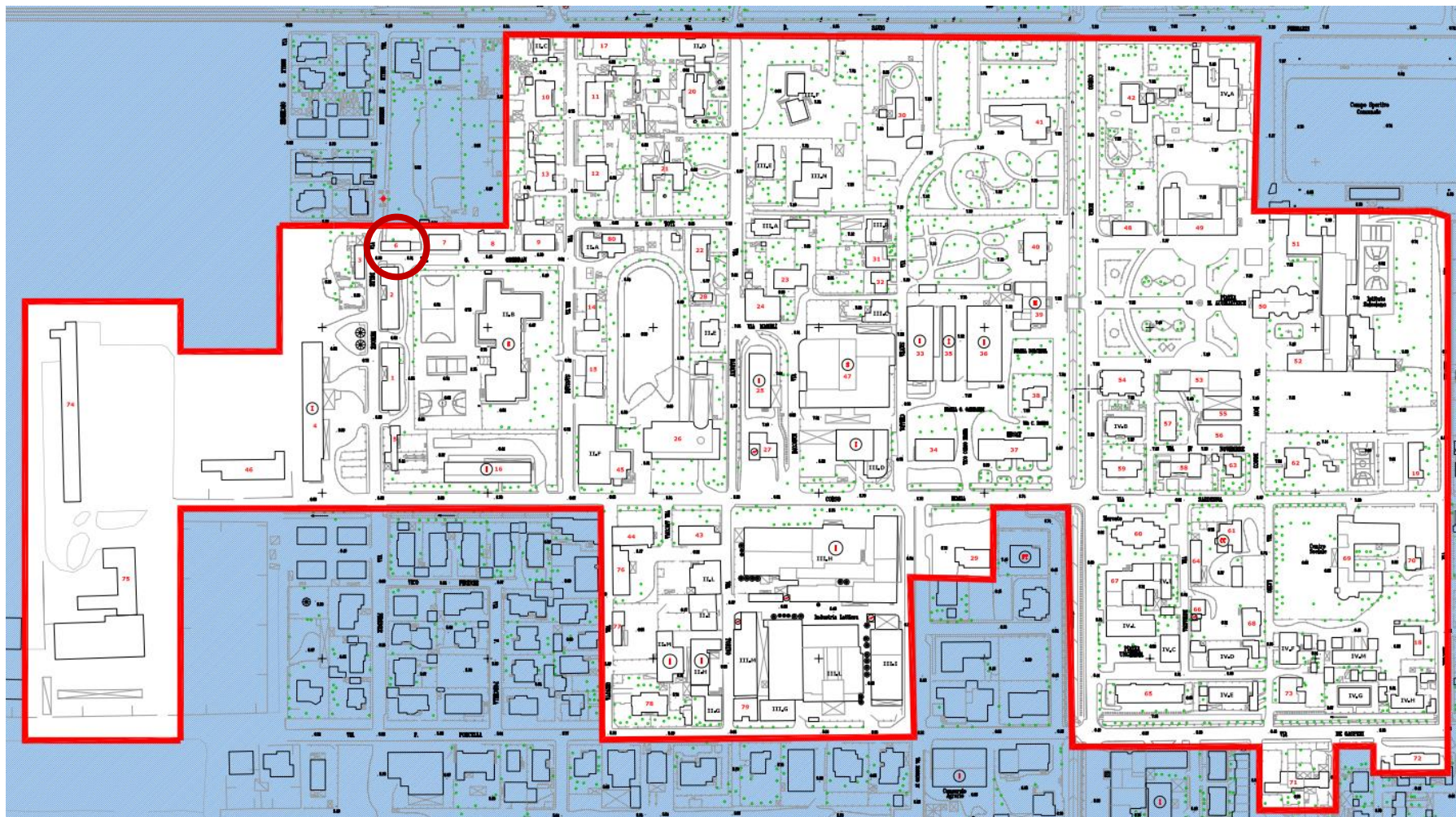


Figura 4 - Stralcio PPCS Comune di Arborea (Fabbricato n. 6)



REGIONE AUTONOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano



**Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26  
(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)

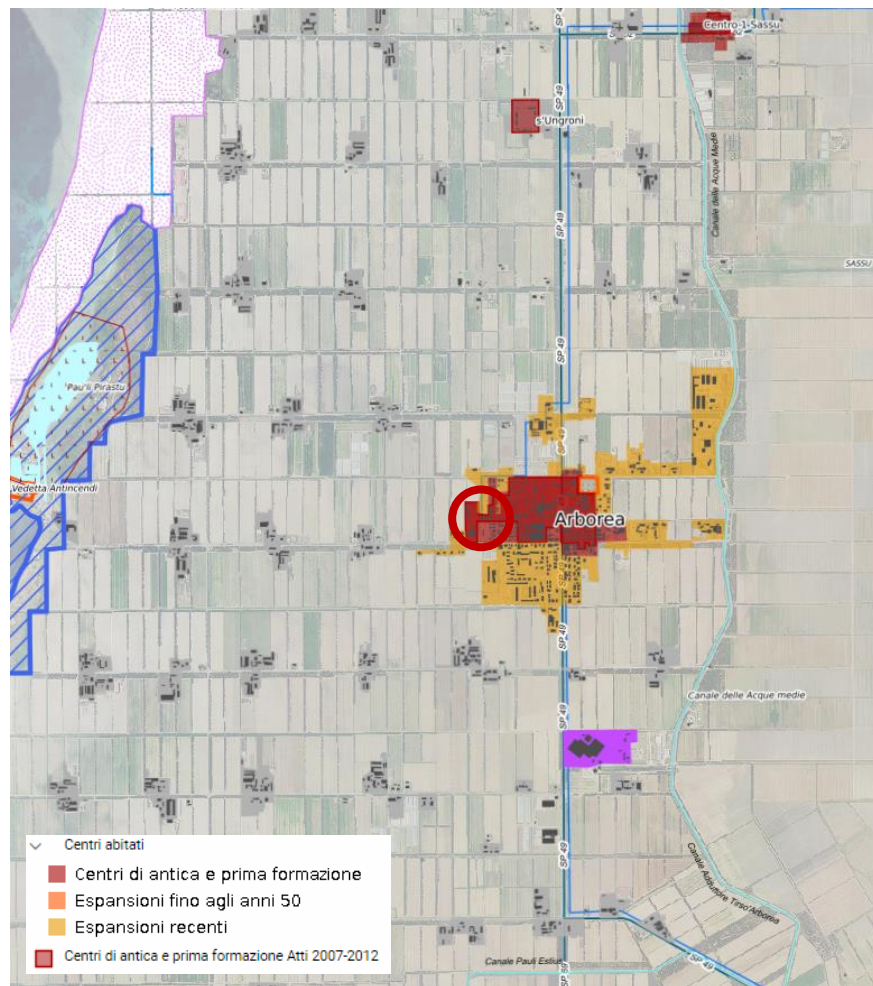


Figura 7 - Stralcio PPR Sardegna

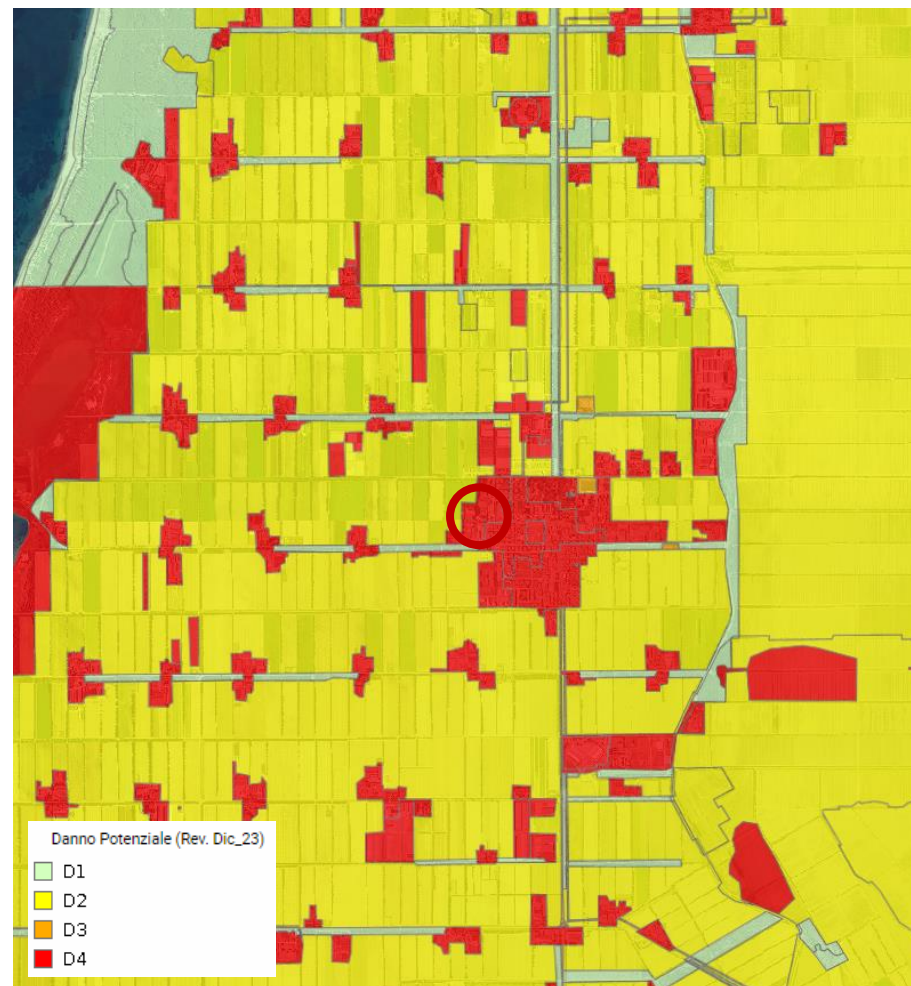


Figura 8 - Stralcio PAI-PGRA - Rev.2023 – Danno potenziale



**Lotto n. 11 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Via Oberdan n.26**  
**(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)**

**❑ INTERESSE CULTURALE - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii**

Ai sensi dell'art.10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, il bene è stato dichiarato di **INTERESSE CULTURALE** dal Ministero della Cultura, con **decreto COREPACU n. 20 del 31/01/2023**, avente per oggetto il Bene denominato “Autorimesse, Loc. Centro Colonico Ala Birdis”, sito in Via Oberdan n. 26 e distinto al N.C.E.U. Fg. 15 Mapp. 35 sub. 2, e come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D. Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/ 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Ministero della Cultura ha autorizzato l'**ALIENAZIONE** del bene con il **decreto COREPACU n. 45 del 14/03/2024**. Per l'immobile in questione, a destinazione autorimessa e deposito, non è previsto alcun cambio di destinazione d'uso e sono prescritte le seguenti condizioni:

- La destinazione d'uso futura dovrà essere tale da garantire la conservazione dell'immobile, senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio.
- In ogni caso i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull'immobile in questione dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; i progetti dovranno essere redatti e le opere dovranno essere dirette da Architetto, regolarmente iscritto all'Albo professionale ed eseguite da imprese qualificate come da normativa vigente.





**Lotto n. 11** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Via Oberdan n.26  
(Fg. 15 Part. 35 Sub. 2 - Cat. C/06)

❑ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

